

EDOARDO BRUSCHI

Concordo con il Relatore che il Catasto è uno strumento insostituibile per l'individuazione obbiettiva dei beni immobili e per l'accertamento delle connesse redditività.

La legge di riforma tributaria prevede di mantenere, per i redditi dei terreni e dei fabbricati, l'accertamento catastale attraverso la revisione dei prospetti di qualità, classe e tariffe e del relativo classamento al fine di rendere i redditi catastali rispondenti alla redditività attuale ed ordinaria degli immobili rustici ed urbani.

Tale intervento è di estrema validità per la loro scarsa rispondenza con la redditività effettiva, sia pure mitigata dall'ordinarietà, a motivo del dinamismo produttivo e del mercato.

E' facile constatare che le tariffe di R.D., quando furono poste in atto, erano proporzionali al diverso grado di redditività dei terreni. Il valore del rapporto che esprimeva la variazione di redditività delle diverse qualità e classi veniva, in tal modo, con notevole tempestività, riflesso nella corrispondente variazione dei redditi catastali.

Con il passare del tempo, pur trascurando di sottolineare la mancata rispondenza tra effettiva destinazione produttiva dei terreni e relativo aggiornamento di qualificazione e di classificazione, è venuta meno la sopra accennata connessione di proporzionalità tra redditi catastali e redditività fondiaria.

Secondo stime compiute per l'aggiornamento delle tariffe di estimo, si è osservato che i terreni migliori per giacitura, fertilità, posizione di fronte al mercato, etc., hanno avuto notevoli aumenti unitari di reddito sotto la spinta del progresso tecnologico, mentre i terreni peggiori — in genere di caratteristiche opposte a quelle proprie dei primi — si sono avvantaggiati di aumenti unitari minimi quando non hanno subito, anche a causa dell'esodo, diminuzioni notevoli di redditività.

La richiamata scarsa rispondenza crea situazioni di sperequazione sotto il profilo fiscale e condizioni quanto mai delicate nella determinazione dei canoni di affitto dei fondi rustici in quanto l'aggiornamento forfetario dei redditi catastali con un qualche coefficiente di rivalutazione può esaltare la ricordata sperequazione. La revisione degli estimi, che dovrebbe, fra l'altro, ridurre il numero delle qualità di coltura e classi di merito, è, dunque, un valido mezzo per adeguare i redditi catastali alla redditività dei beni immobili.

Come ha sottolineato il Prof. Antonietti, sarebbe auspicabile, in tale aggiornamento, sostituire le tariffe di R.D. e di R.A. con un'unica tariffa di "prodotto netto".

Com'è noto, il prodotto netto è, infatti, non solo di più semplice determinazione ma ha anche il pregio di una maggiore obbiettività in quanto limitate sono quelle attribuzioni di valore che, generalmente, peccano di soggettività.

Un problema successivo sarà quello di mantenere aggiornate le tariffe al variare della congiuntura: anche sotto tale profilo il prodotto netto è un parametro efficace, rispondente e rapido di rilevamento delle variazioni della

redditività fondiaria al mutare delle tecnologie seguite e dei prezzi.

Com'è noto l'U.T.E. viene utilizzato in modo ampio, anche, per la determinazione di valori da servire sia per scopi fiscali (es.: imposte di trascrizione, di successione, donazione, INVIM) che per fini di politica del territorio.

Nel primo caso, ai beni viene attribuito il prezzo e, nel secondo caso, il "valore agricolo medio" per quantificare le indennità di esproprio.

Una così palese forma di vessazione potrebbe essere eliminata con l'accertamento di un unico "valore censuario" da determinare con procedimento automatico e capace di seguire, in rapporti costanti, le variazioni del mercato.

Gli elementi che concorrono alla sua formazione, secondo i principi della scienza estimativa, dovrebbero essere il "prodotto netto", capace di sintetizzare le condizioni aggiornate di redditività ed il "coefficiente di proporzionalità", capace di sintetizzare l'insieme delle condizioni che agiscono sull'ammontare del valore convenzionale.

E' da augurarsi che un'apposita legislazione speciale in materia introduca i nuovi concetti di "tariffa di prodotto netto" e di "valore censuario" affinché l'Istituto del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali possa rispondere in pieno alle complesse esigenze private e pubbliche e così divenire strumento di progresso e di civiltà.

I tempi di realizzazione di questa ristrutturazione non sono lunghi e quindi occorre iniziare ed operare alacremenente e senza indugi.